

Poikkeaminen, 734-450-1-31

Kaupunginhallitus 25.08.2025
2223/10.03.00.03/2025

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100,
maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617

Hakemus ja hanke

██████ on hakenut poikkeamislupaa rakentaa kaavoittamattomalla ranta-alueella 250 m²:n asuinrakennus ja autotalli kiinteistölle 734-450-1-31. Kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan kaupungin tietojen mukaan 178 m²:n omakotitalo, 48 m²:n talousrakennus ja 30 m²:n sauna. Hakijan tavoitteena on siis saada kiinteistölle olemassa olevan rantarakennuspaikan lisäksi toinen rantarakennuspaikka.

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennus on helposti liitettävissä vesi-, viemäri- ja valokuituverkkoon ja että alue on jo ennestään tiiviisti rakennettu, jolloin maakuntakaavan mitoituksia tiiviimpi rakentaminen olisi perusteltua.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö 734-450-1-31 sijaitsee ranta-alueella ja sen pinta-ala on noin 1,45 hehtaaria. Kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan kaupungin järjestelmän mukaan 178 m²:n omakotitalo, 48 m²:n talousrakennus ja 30 m²:n sauna. Hakijan tavoitteena on saada kiinteistölle olemassa olevan rantarakennuspaikan lisäksi toinen rantarakennuspaikka.

Kiinteistö sijaitsee Vartsalantien varressa. Kiinteistö kuuluu kaupungin jätevesitoiminta-alueeseen, mutta ei kuitenkaan ole liittynyt viemäriverkkoon. Päiväkotiin ja alakoulun 1-2-luokille on matkaa noin 1,7 kilometriä ja Mustamäen alakouluun noin 9 kilometriä. Halikon keskustaan on matkaa noin 11 kilometriä.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut osan kiinteistön naapureista (734-450-1-30, 734-450-1-8, 734-465-1-112, 734-465-1-110 ja 734-450-1-16). Näillä naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Kaupunki on kuullut kiinteistön 734-527-1-1 omistajat eli mahdollisen uuden asuinrakennuksen lähimmät naapurit. He eivät puolla poikkeamisluvan hyväksyntää. He ovat ilmoittaneet, että eivät voi ottaa kantaa varsinaiseen rakentamiseen, koska toistaiseksi ei ole olemassa piirustuksia tai tietoa rakennusten sijoittelusta. Tässä vaiheessa he vastustavat rakennushanketta siksi, että uusien rakennusten jätevedet tultaisiin todennäköisesti johtamaan heidän omistamansa kiinteistön kautta kaupungin jätevesiverkkoon. Salon Vedestä on vahvistettu, että näin todennäköisesti tapahtuisi.

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 9.6.2025 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Rakentamislaki 57 § poikkeamisen edellytykset ja niiden arviointi

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisluvan myöntäminen merkitsisi uuden rantarakennuspaikan muodostumista olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi kiinteistölle 734-450-1-31. Kiinteistö sijaitsee vanhastaan tiheästi rakennetulla maakuntakaavan alueella, jossa uusien rakennuspaikkojen myöntämiseen sovellettava mitoitus on 2-3 rakennuspaikkaa kilometrillä rantaviivaa eli jokaista rakennuspaikkaa varten tulee kantakiinteistöllä olla vähintään 333 metriä rantaviivaa. Lisäksi 50 % kantatilan rantaviivasta tulee jättää kokonaan rakentamisesta vapaaksi. Hakijakiinteistöllä on rantaviivaa noin 140 metriä ja sillä sijaitsee vanhastaan yksi rakennuspaikka. Kiinteistöllä ei siis ole riittävästi rantaviivaa uuden rakennuspaikan muodostamiseen. Mahdollisuus liittyä kunnallistekniikkaan ei ole peruste ohittaa rantarakentamiseen liittyviä maakuntakaavan mitoituksia, koska vesihuolto on mahdollista hoitaa asianmukaisesti myös kiinteistökohtaisin ratkaisuin eivätkä vesihuoltoon liittyvät kysymykset ole ainoa peruste sille, että rantarakentamista rajoitetaan.

Vartsalan asemakaavoitetulla kyläalueella on kaupungin omistuksessa kolme rakentamatonta tonttia. Kyläkehittämisen kannalta näiden tonttien saaminen käyttöön olisi ensisijaista. Kyläkehittämisen kannalta ei ole välitöntä tarvetta lisätä uusia rakennuspaikkoja rannoille asemakaavoitetun kyläkeskuksen ulkopuolelle maakuntakaavan mitoitusvastaisesti ilman yleiskaavan laadintaa.

Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan uuden rantarakennuspaikan minimikoko on 4 000 m² ja sillä tulee olla 40 metriä rantaviivaa. Hakijakiinteistön olemassa oleva sauna sijaitsee alle 40 metrin päässä kiinteistön länsirajasta ja lisäksi aluetta rasittaa tieoikeus, joten uuden rantarakennuspaikan minimivaatimukset eivät tämän hakemuksen kohdalla täyty.

Vartsalantien varressa on useita alueita, joilla rakentamista voisi tiivistää. Asia tulee ratkaista tulevan kaavoituksen yhteydessä. Salossa on noin 1000 kilometriä rantaviivaa ja vastaavanlaista kiinnostusta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen olemassa olevan rakenteen lomaan on muuallakin. Esimerkiksi Mathildedalissa on kiinnostusta tiivistää kylärakennetta uusilla rakennuspaikoilla. Sielläkin on kaupungin viemäri ja vesijohto sekä Lounean valokuitu. Silti ranta-alueelle ei tällä hetkellä kaavoiteta lisää rakennuspaikkoja edes kyläalueelle, vaan uudet rakennuspaikat kaavoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle.

Kaupunki tukee strategiansa mukaisesti kylien kehittämistä muun muassa maankäytön keinoin. Kaupunki määrittelee Kokkilan ja Vartsalan kyläkeskusten maantieteelliset ulottuvuudet ja sen, kuinka tiheä lisäasutus on kyläkeskusten alueilla perusteltua kaavoituksen keinoin. Kokkilan ja Vartsalan alueelle ollaan kaavoituskatsauksen tarkoittamalla tavalla laatimassa kyläyleiskaavaa, jossa tutkitaan tarkemmin, minne ja minkälaisella tiheydellä uusia rakennuspaikkoja voidaan alueelle osoittaa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Uusi rakennuspaikka sijaitsee rannassa, joka on pääosin luonnontilassa. Rannan luontoarvoja ei ole tutkittu. Naapuruston rakennuspaikkojen edustoilla rantaa on muokattu, joten on mahdollista, että niin tapahtuisi myös tämän uuden rakennuspaikan kohdalla.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vartsalantien varressa on useita alueita, joissa rakentamista voisi tiivistää. Asia tulee ratkaista tulevan kyläyleiskaavoituksen yhteydessä. Salossa on noin 1 000 kilometriä rantaviivaa ja vastaavanlaista kiinnostusta uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen olemassa olevan rakenteen lomaan on muuallakin. Esimerkiksi Mathildedalissa on kiinnostusta tiivistää kylärakennetta uusilla rakennuspaikoilla. Sielläkin on kaupungin viemäri ja vesijohto sekä Lounean valokuitu. Silti ranta-alueelle ei tällä hetkellä kaavoiteta lisää rakennuspaikkoja edes kyläalueelle, vaan uudet rakennuspaikat kaavoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle.

Hakijakiinteistön naapurustoon on myönnetty poikkeamislupa samantyyppisessä tilanteessa 11.3.2005. Tämä on kuitenkin tapahtunut ennen rantarakentamisen mitoitusmäärättävän maakuntakaavan vahvistamista 12.11.2008. Maakuntakaavan mitoituksissa yksikkönä käytetään loma-asuntoa. Rantarakentamisen mitoituksia ei kuitenkaan voi ohittaa rakentamalla loma-asuntojen sijaan omakotitaloja.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hylätä hakemuksen rakentaa 250 m²:n asuinrakennus ja autotalli kiinteistölle 734-450-1-31.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä kielteisestä poikkeamispäätöksestä on 285 € kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen Ely-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö